

Восстановление рынков жилищного строительства

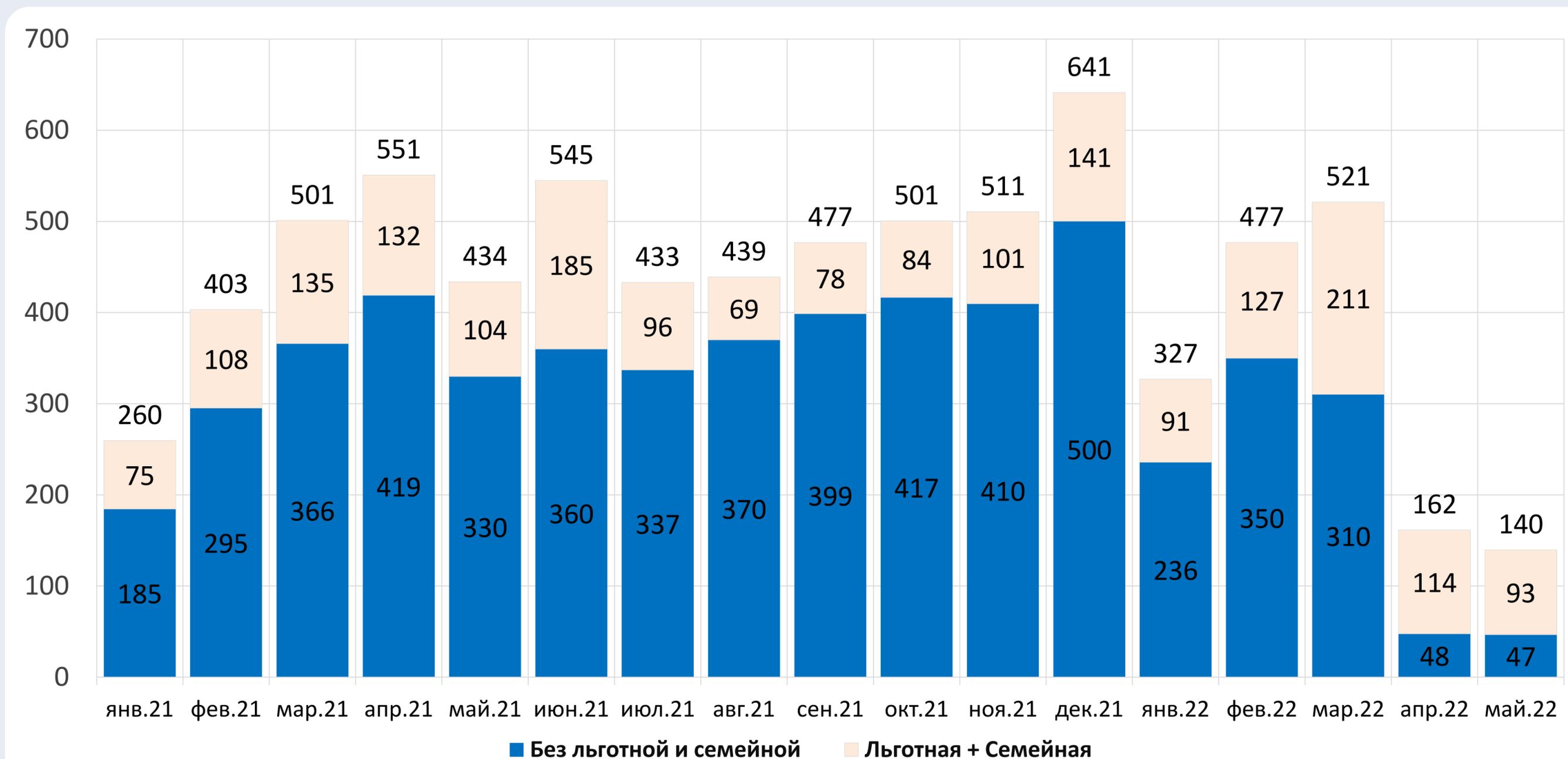


Кирилл Холопик

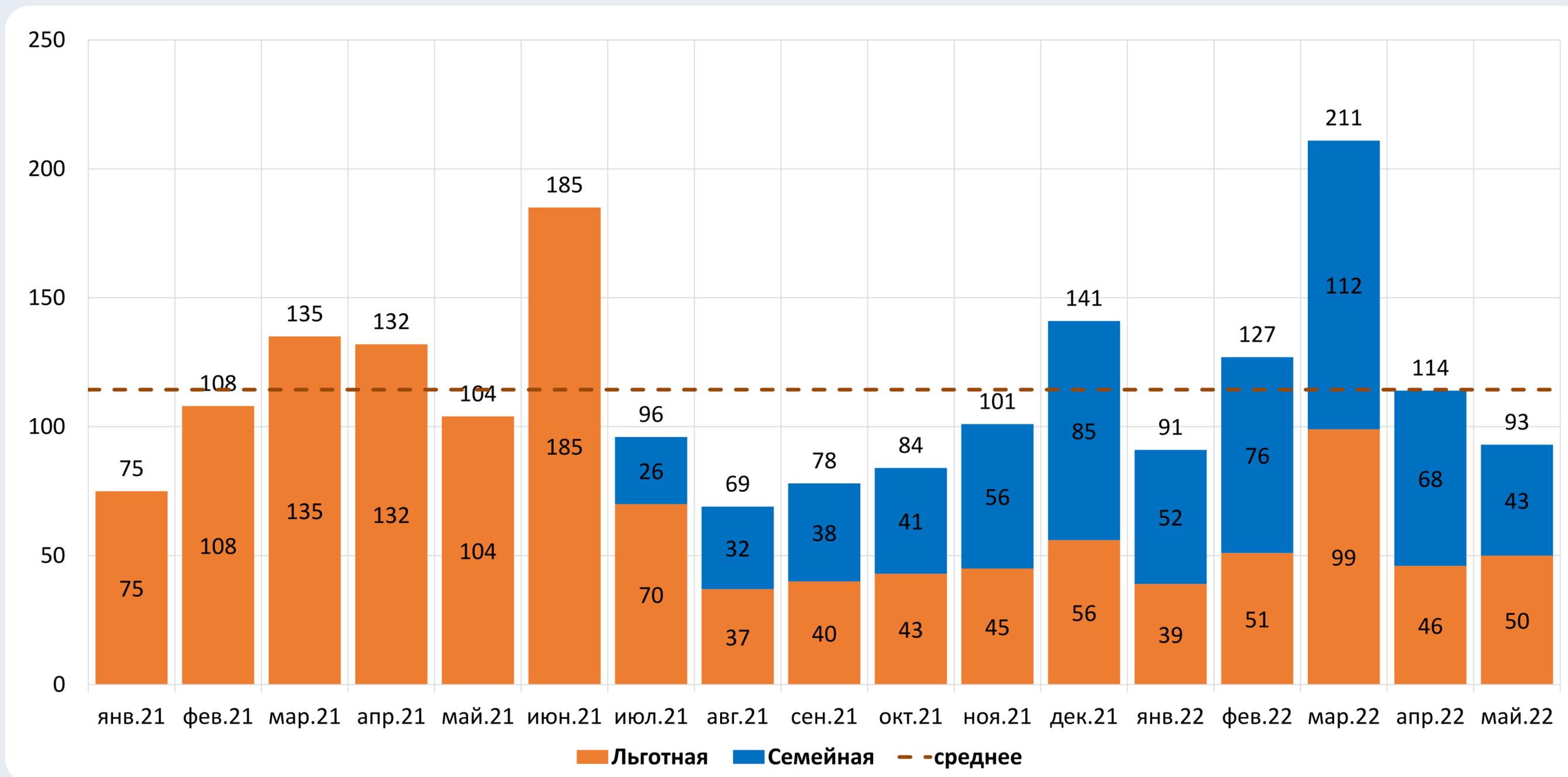
руководитель портала EP3.РФ

11 июля 2022 г.

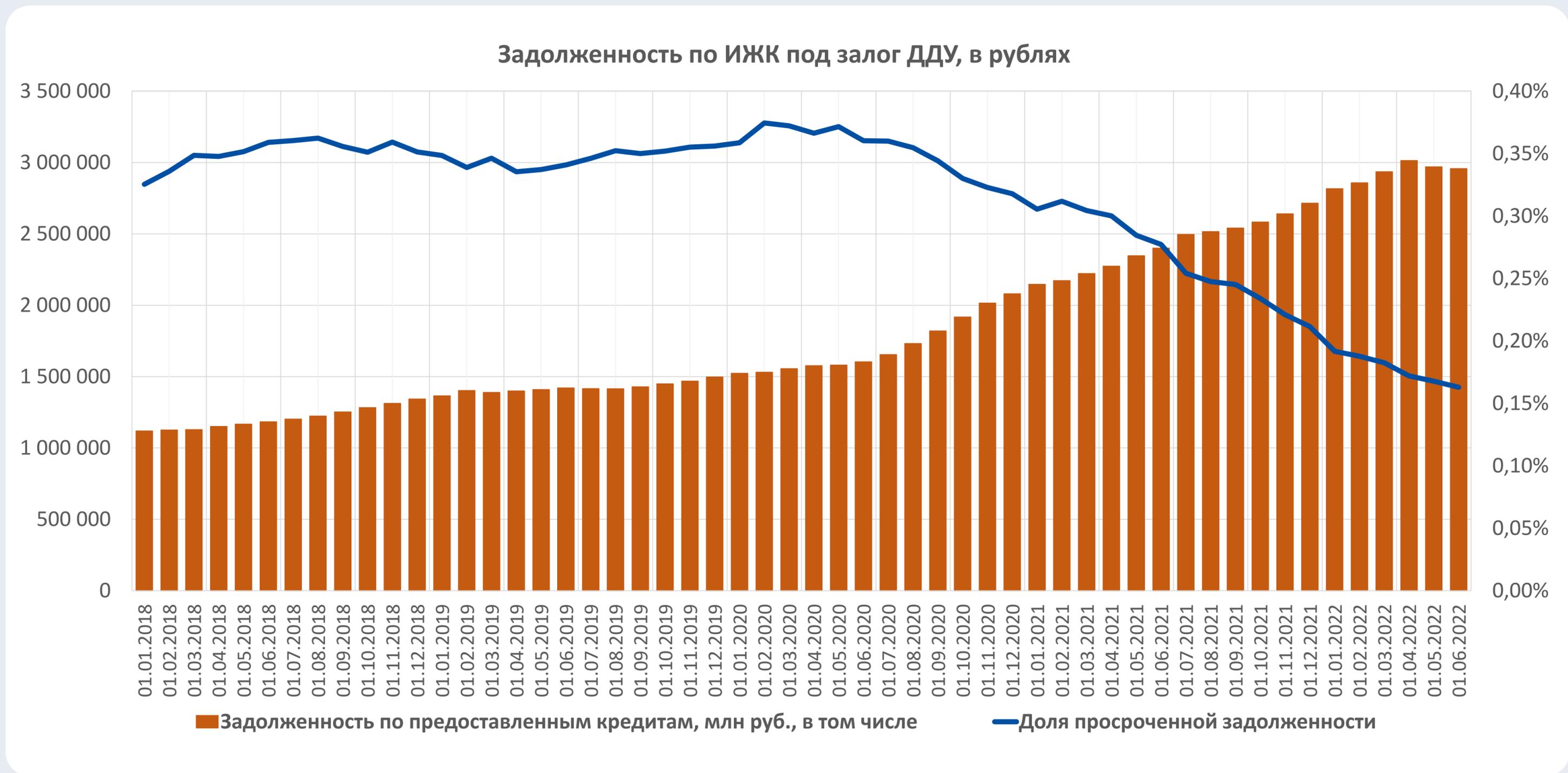
ИПОТЕКА ПО ДДУ, ДАННЫЕ ЦБ, млрд руб.



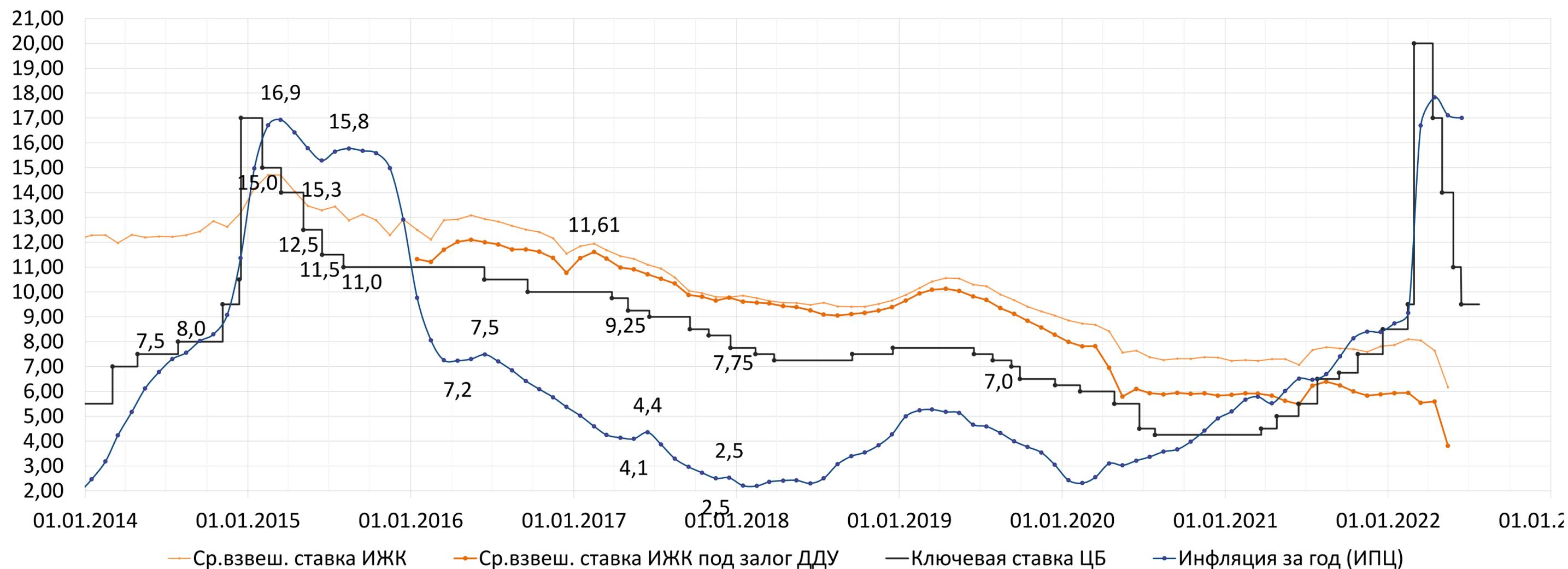
Льготные программы, данные ЦБ, млрд руб.



ДОЛЯ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ИЖК ПОД ЗАЛОГ ДДУ

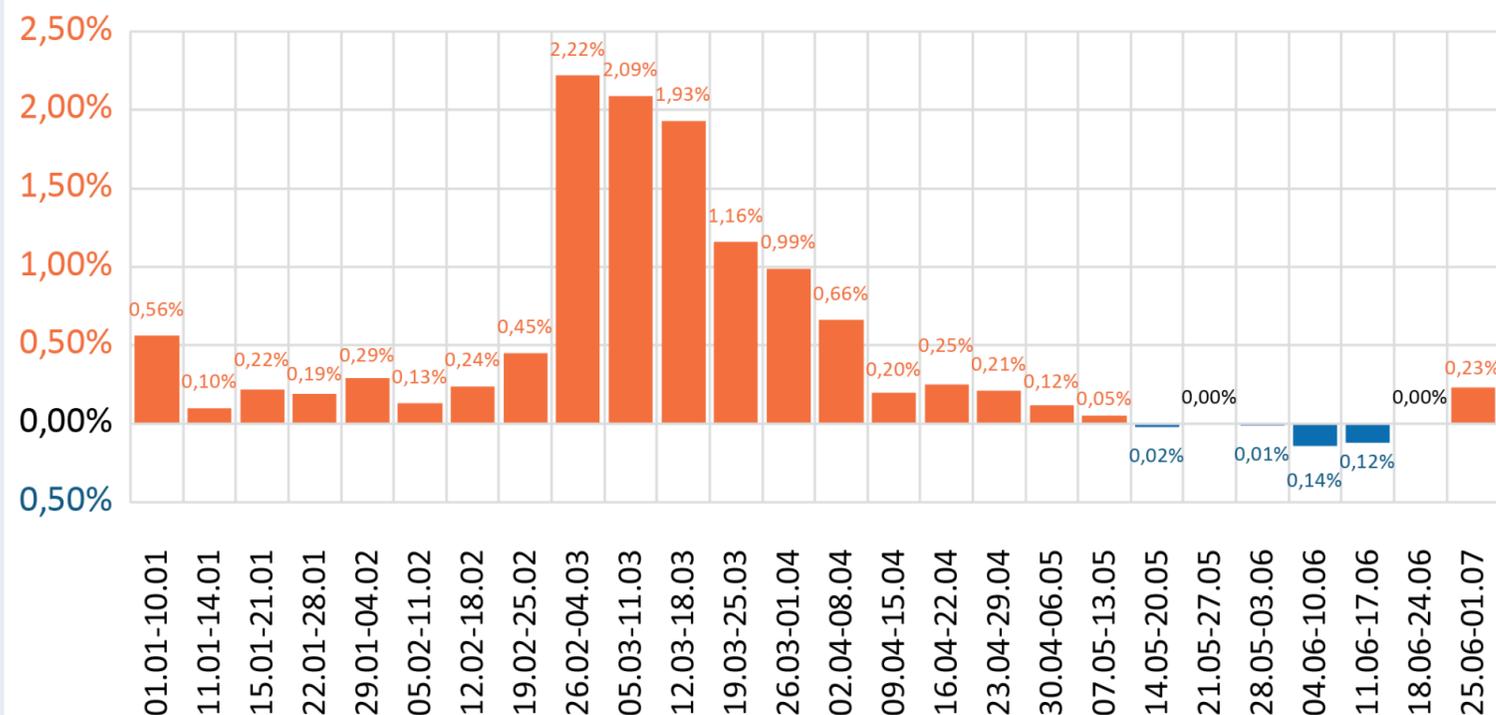


Зависимость: 1) средневзвешенной ставки от ключевой 2) ключевой ставки от инфляции

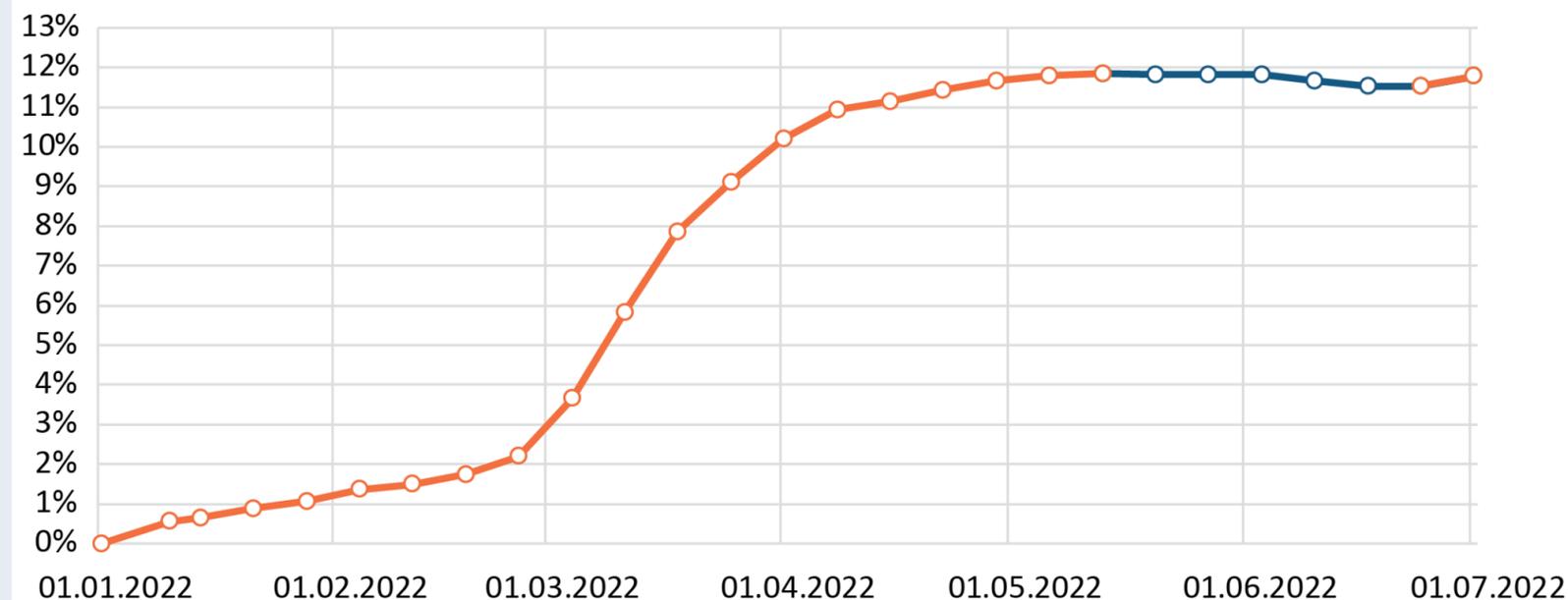


ИНФЛЯЦИЯ В ПОСЛЕДНИЕ 8 НЕДЕЛЬ СТИМУЛИРУЕТ СНИЖЕНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ:

Недельный прирост потребительских цен



Накопленный недельный прирост потребительских цен (с начала года)



ИНДЕКСЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ОСНОВНЫХ ВИДОВ МАТЕРИАЛОВ (май 2022 г. к маю 2021 г.) Данные Росстата

**ПРОДАЖИ
СТРОЙМАТЕРИАЛОВ
В АПРЕЛЕ 2022 ГОДА
СНИЗИЛИСЬ НА 24,8%***

**ЗАПАСЫ НА СКЛАДАХ
СОКРАТИЛИСЬ НА 8,1%****

*к марту 2021

**к 1 апреля 2022

Индексы цен на отдельные группы непродовольственных товаров

в процентах

	Май 2022 г. к			Январь-май 2022 г. к январю-маю 2021 г.	Справочно			январь-май 2021 г. к январю-маю 2020 г.
	май 2021 г. к				май 2021 г. к			
	апрелю 2022 г.	декабрю 2021 г.	маю 2021 г.		апрелю 2021 г.	декабрю 2020 г.	маю 2020 г.	
Ткани	100,70	110,42	111,86	107,60	100,25	101,41	102,97	102,69
Одежда и белье	100,30	106,91	109,40	106,85	100,22	101,01	102,46	102,04
Трикотажные изделия	100,27	107,60	111,03	108,03	100,15	100,94	102,91	102,49
Обувь	99,95	106,86	108,92	106,28	100,15	100,63	101,95	101,51
Моющие и чистящие средства	102,19	127,85	133,27	120,80	100,72	103,06	106,42	106,41
Табачные изделия	100,62	103,33	112,02	115,24	101,98	108,36	113,22	110,64
Электротовары и другие бытовые приборы	99,47	122,58	127,15	121,11	100,51	100,55	103,79	104,84
Телерадиотовары	97,09	107,46	115,14	121,16	101,14	105,22	104,47	102,80
Строительные материалы	99,60	112,88	124,64	126,85	104,99	112,07	116,44	110,28
Бензин автомобильный	99,82	100,50	105,34	106,88	100,30	103,84	106,24	104,95
Медикаменты	98,91	109,18	111,97	109,89	100,32	102,02	105,67	107,93



ОТЧЕТ ЦБ: «ИНФЛЯЦИОННЫЕ ОЖИДАНИЯ И ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ НАСТРОЕНИЯ, июнь 2022 ГОДА»

Прогнозы по инфляции:

2022 год

НАСЕЛЕНИЕ	БИЗНЕС (ценовые ожидания на 3 мес)	ЦБ	АНАЛИТИКИ (опрос Интерфакс)
12,4% (+0,9 п.п. к маю)	5,5% (-27,1 п.п. к апрелю)	14-17% (было 18-23% в мае)	17% (-5 п.п. к апрелю)

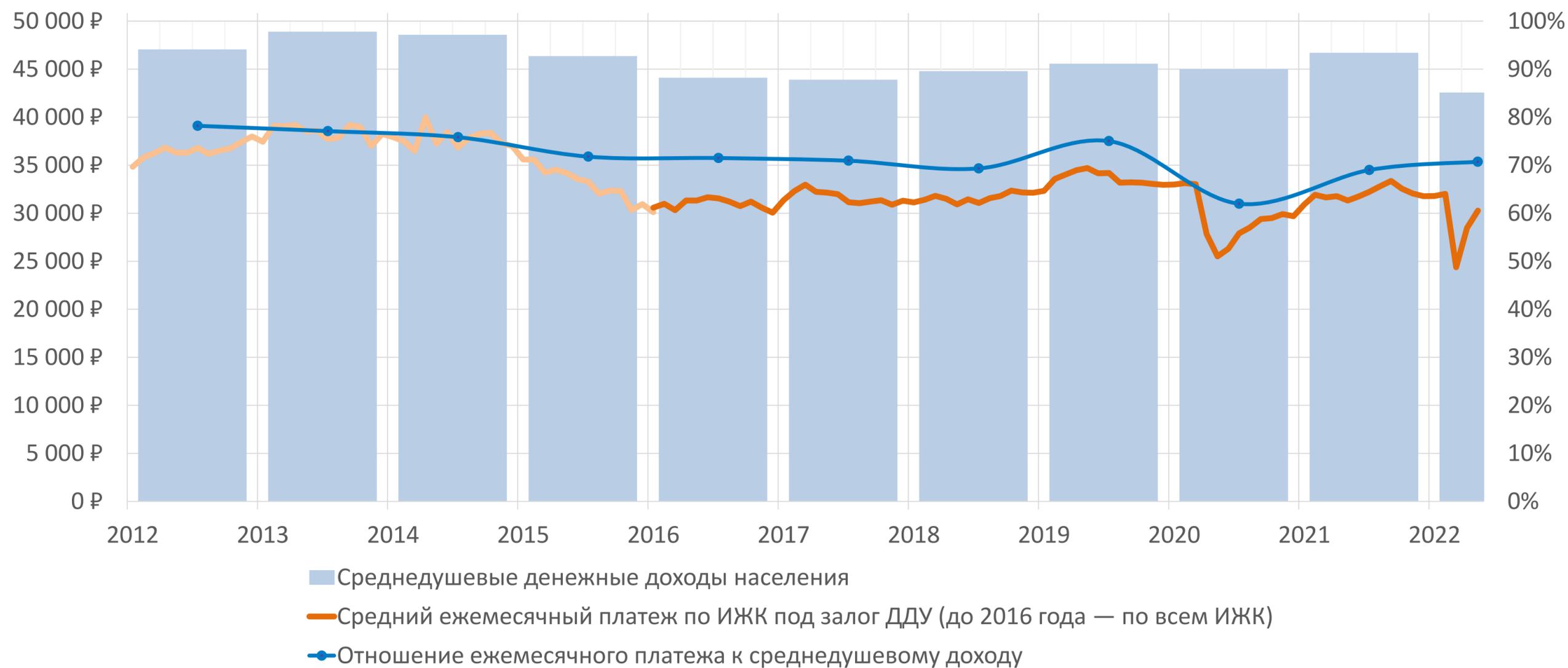
2023-2024 гг.

ЦБ	АНАЛИТИКИ
5-7% в 2023 году	6,7% в 2023 году
4% в 2024 году	

СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ И ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА С УЧЕТОМ ИНФЛЯЦИИ (В СЕГОДНЯШНИХ ЦЕНАХ)

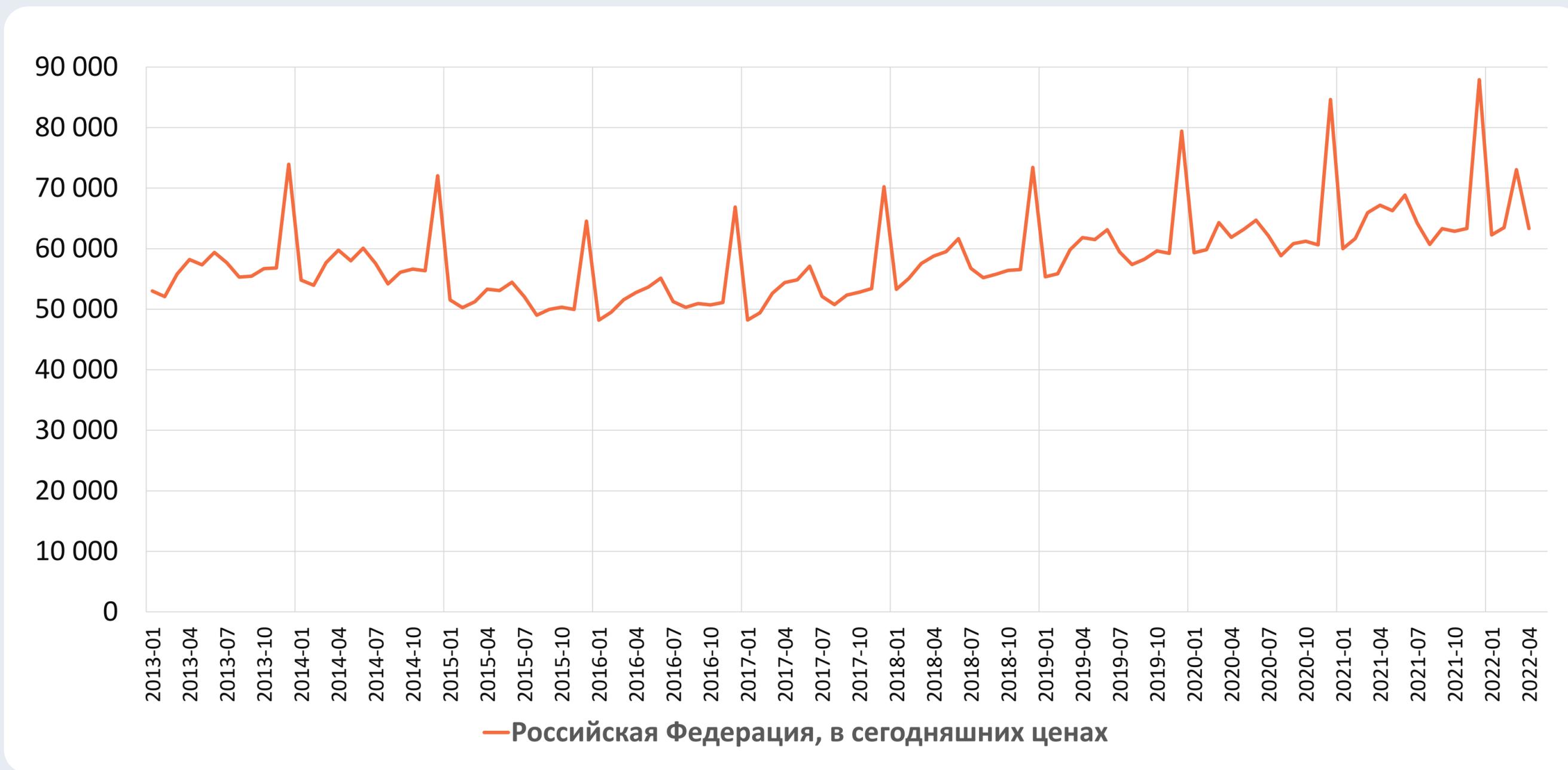


СРЕДНИЙ ПЛАТЕЖ ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ И ДОХОДЫ НАСЕЛЕНИЯ С УЧЕТОМ ИНФЛЯЦИИ (В СЕГОДНЯШНИХ ЦЕНАХ)



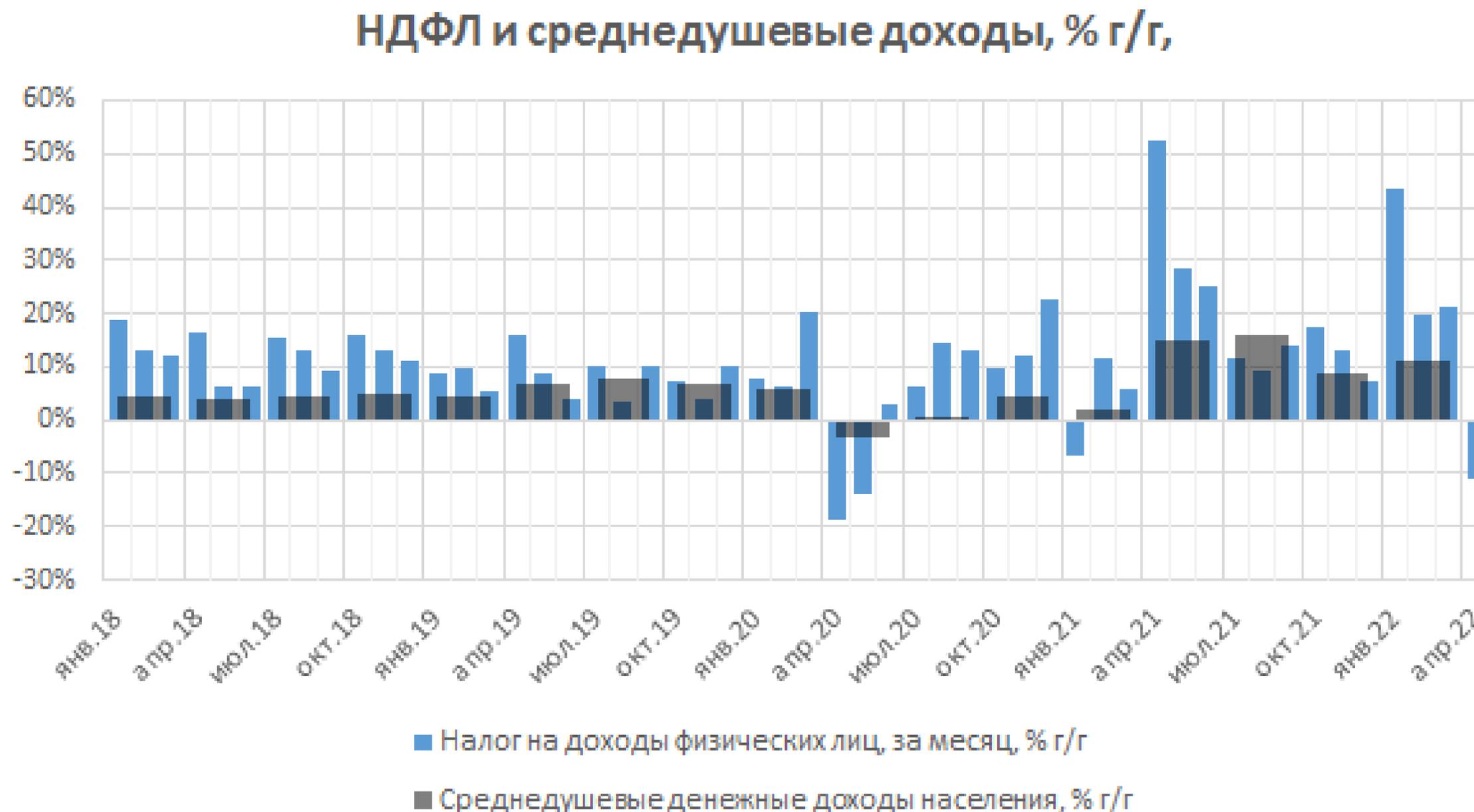
РЕАЛЬНЫЕ ЗАРАБОТНЫЕ ПЛАТЫ, В РУБЛЯХ (сегодняшние цены)

В апреле (с учетом инфляции):
- 13,3 % к марту 2022
- 5,7 % к апрелю 2021

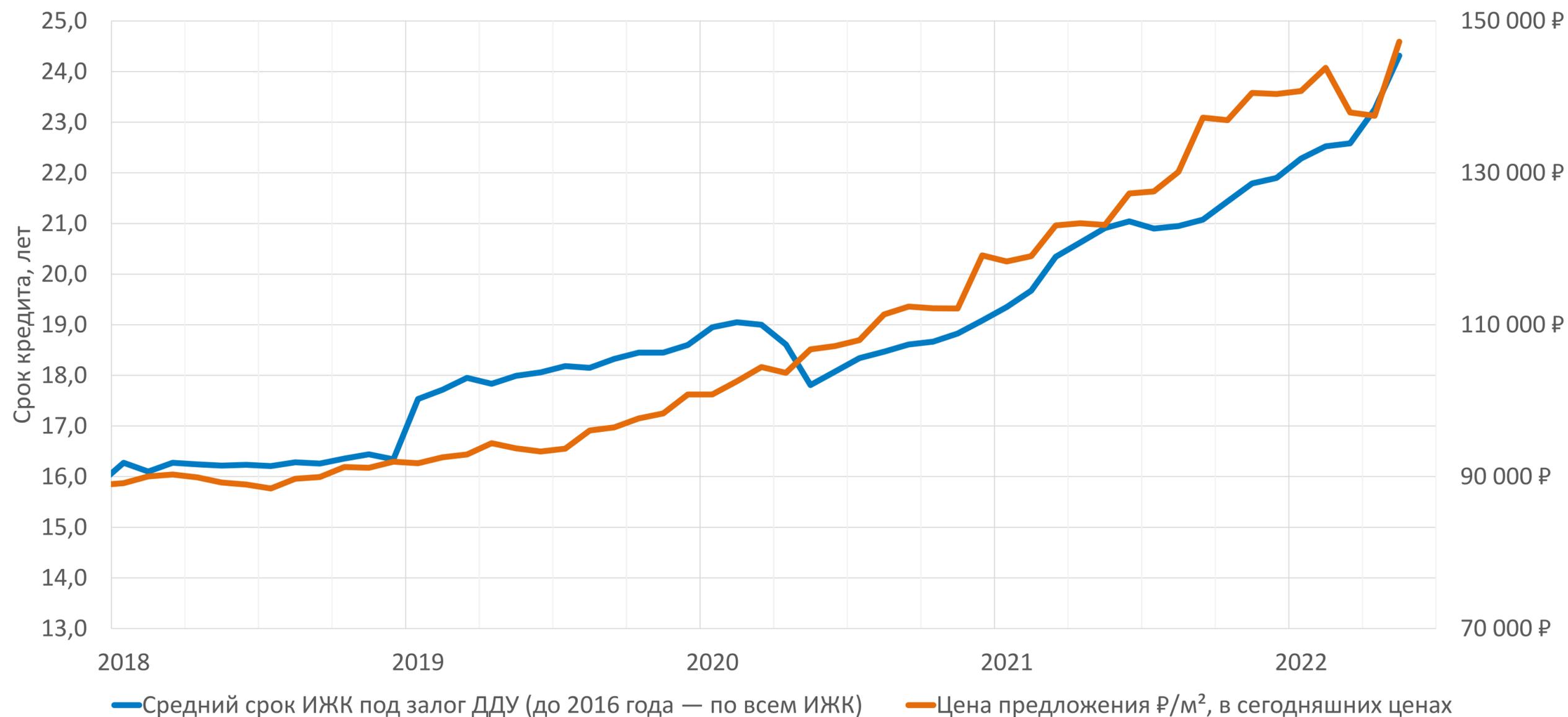


Сбор НДФЛ в консолидированном бюджете

В апреле (без учета инфляции):
- **16,8 % к марту 2022**
- **11,0 % к апрелю 2021**



СРЕДНИЙ СРОК ПО ВЫДАННЫМ ИЖК ПО ДДУ

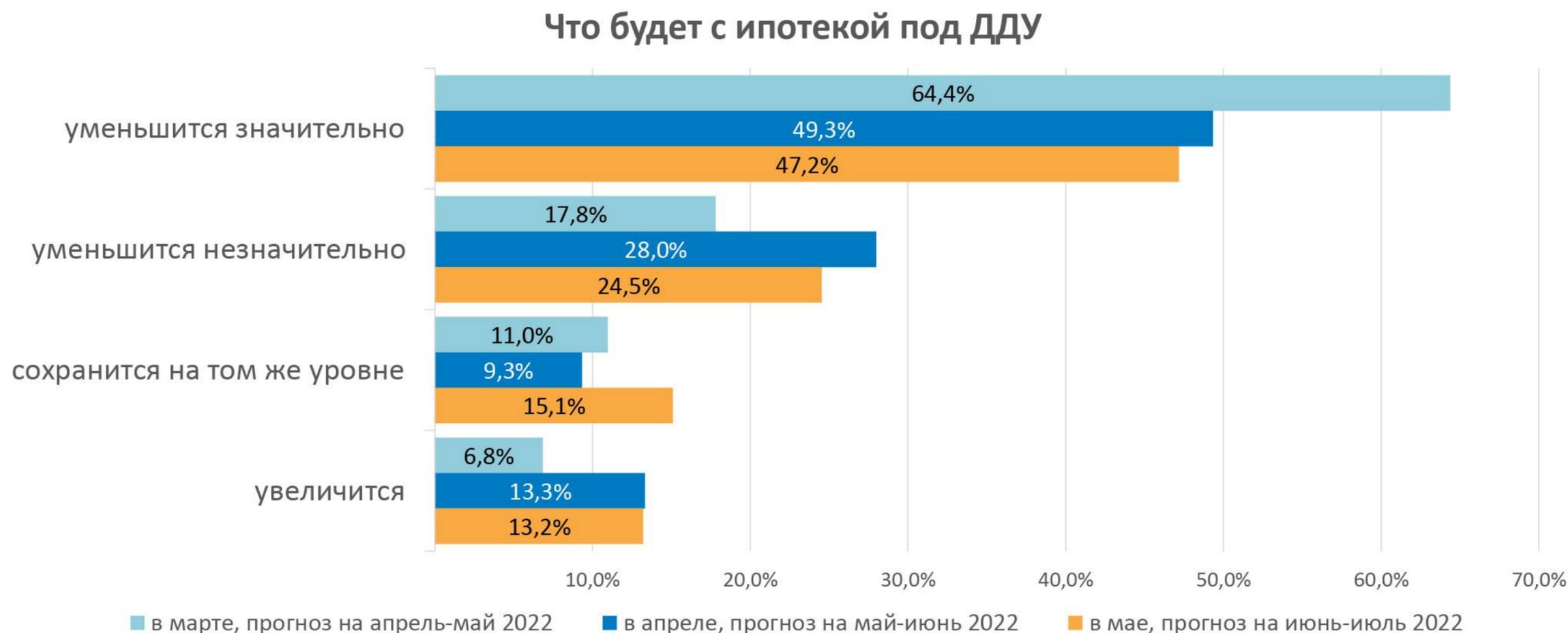


ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ

В марте, прогноз на апрель-май 2022

В апреле, прогноз на май-июнь 2022

В мае, прогноз на июнь-июль 2022



Снижение количества выданных ипотек

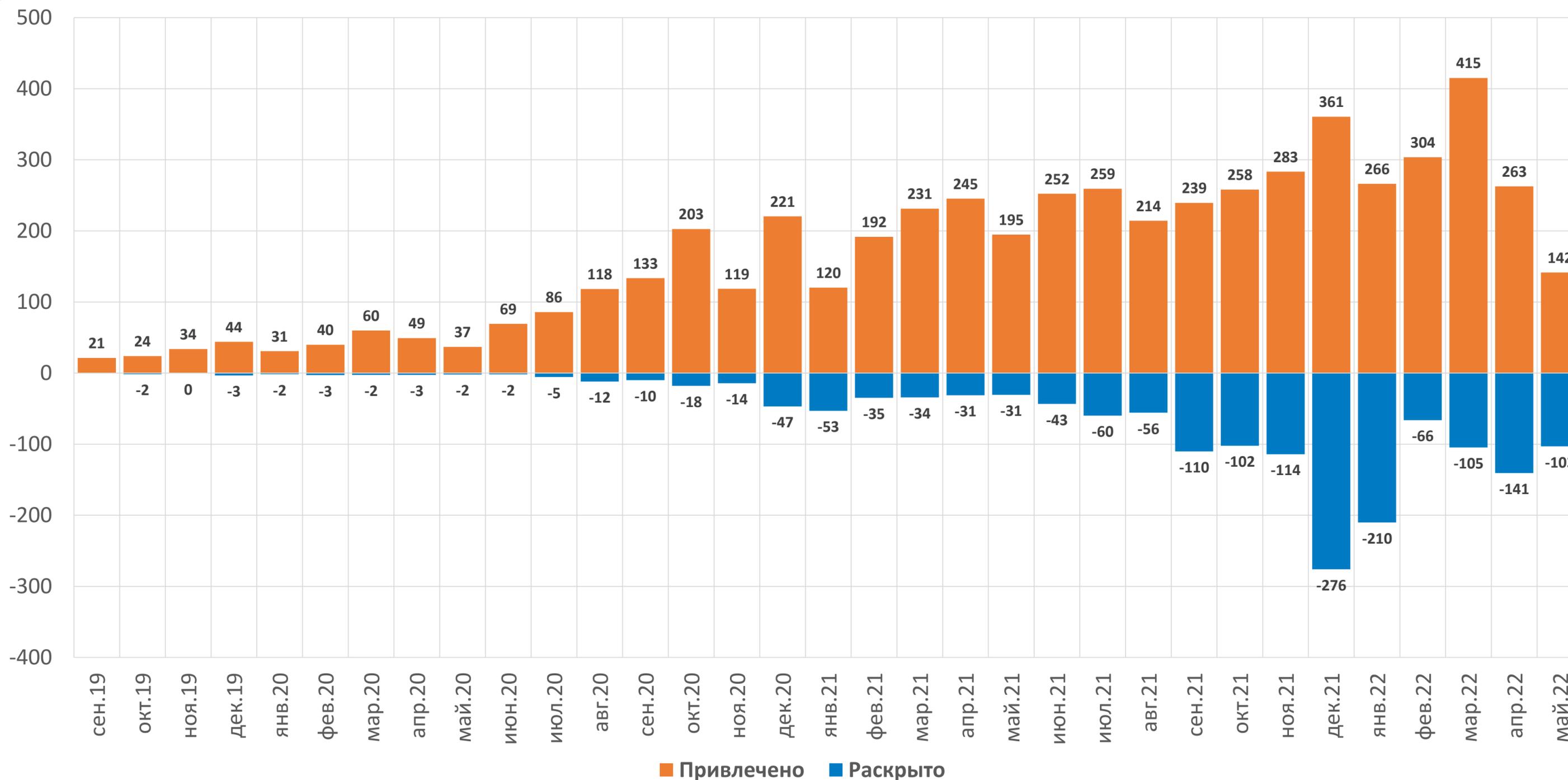
- > 2009/2008 – в 2,5 раза
- > 2015/2014 – на 30%

ПОЧЕМУ?

РИСКИ

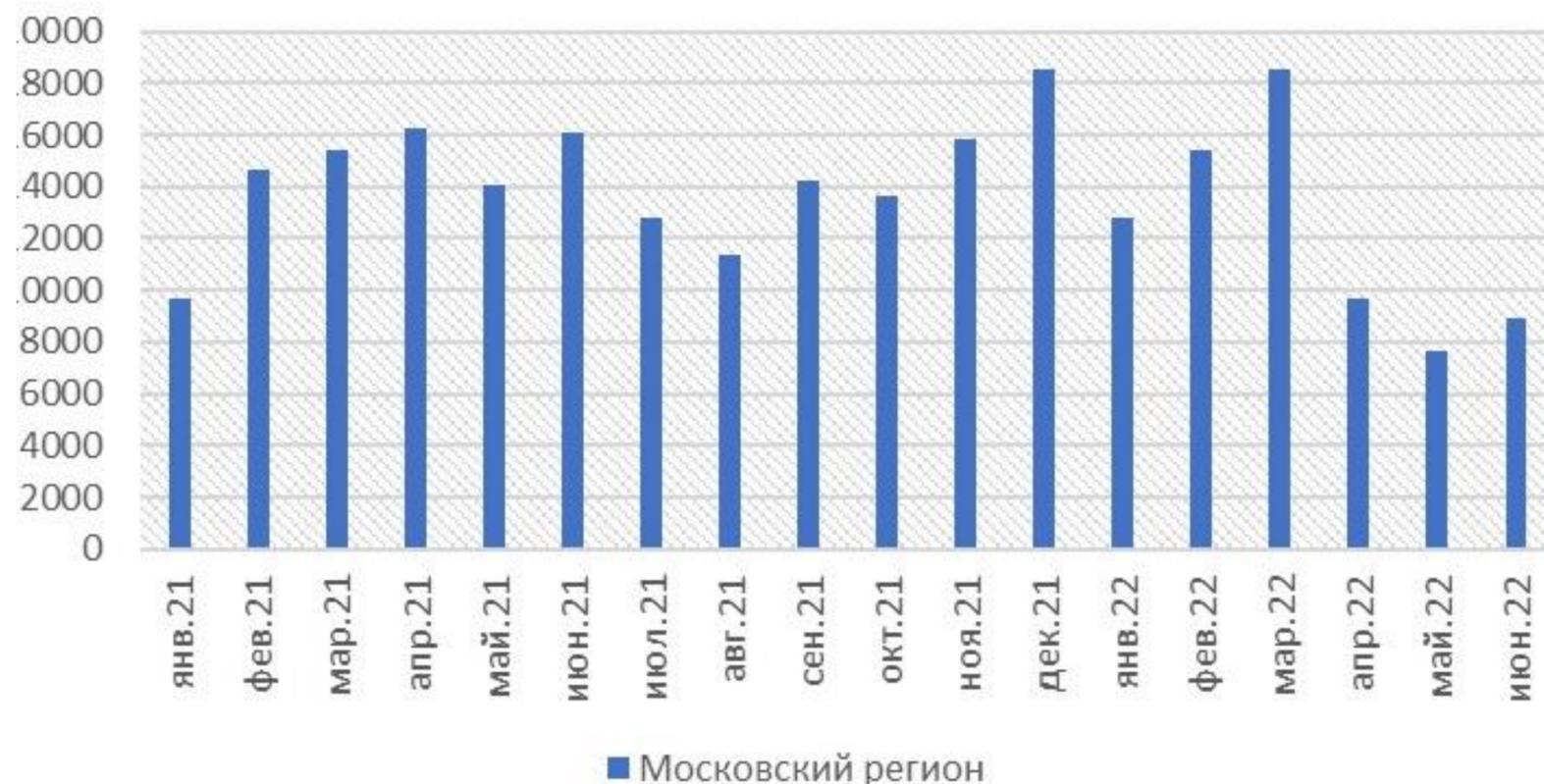
- Взгляд граждан – рост неуверенности в себе, в застройщике, в банке
- Взгляд банка – рост неуверенности в заемщике, в ликвидности предмета залога, рынке ипотечных закладных

ПОТОКИ СРЕДСТВ НА СЧЕТАХ ЭСКРОУ, ПОМЕСЯЧНО



ПРОДАЖИ ПО ДДУ В ЯНВАРЕ 2021-ИЮНЕ 2022 (данные dataflat.ru)

Московский регион



Петербургский регион



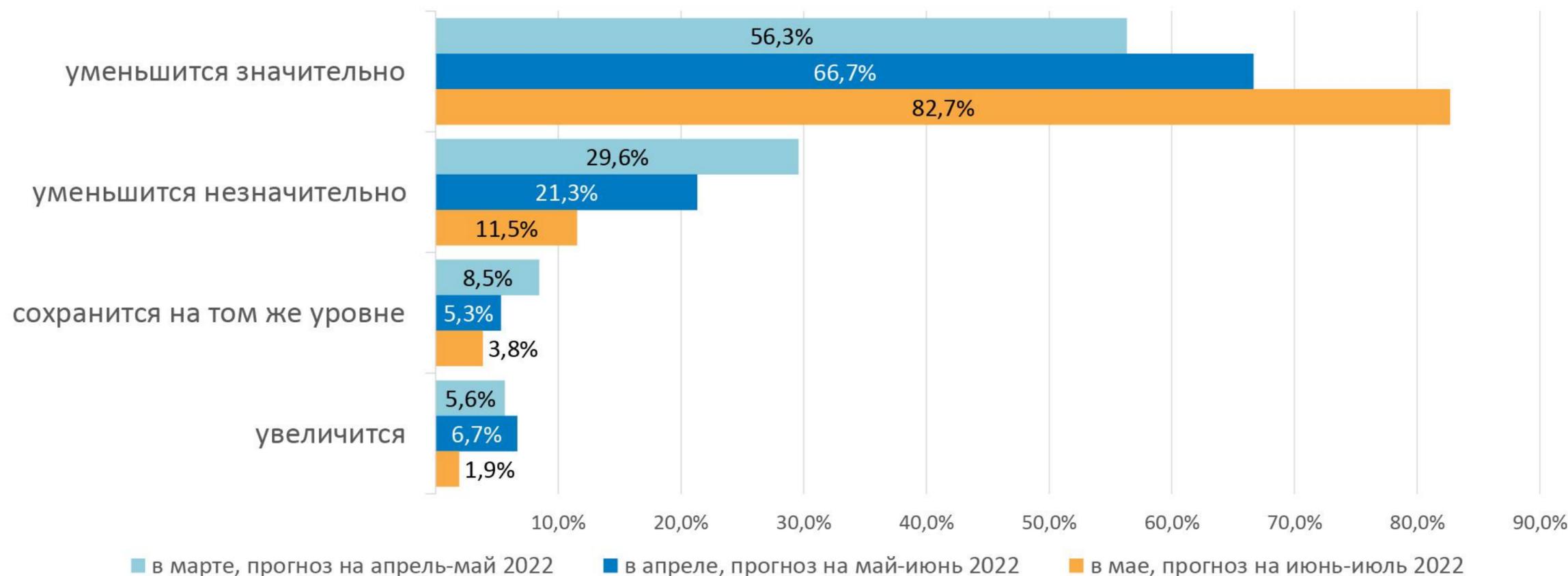
ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ

■ в марте, прогноз на апрель-май 2022

■ в апреле, прогноз на май-июнь 2022

■ в мае, прогноз на июнь-июль 2022

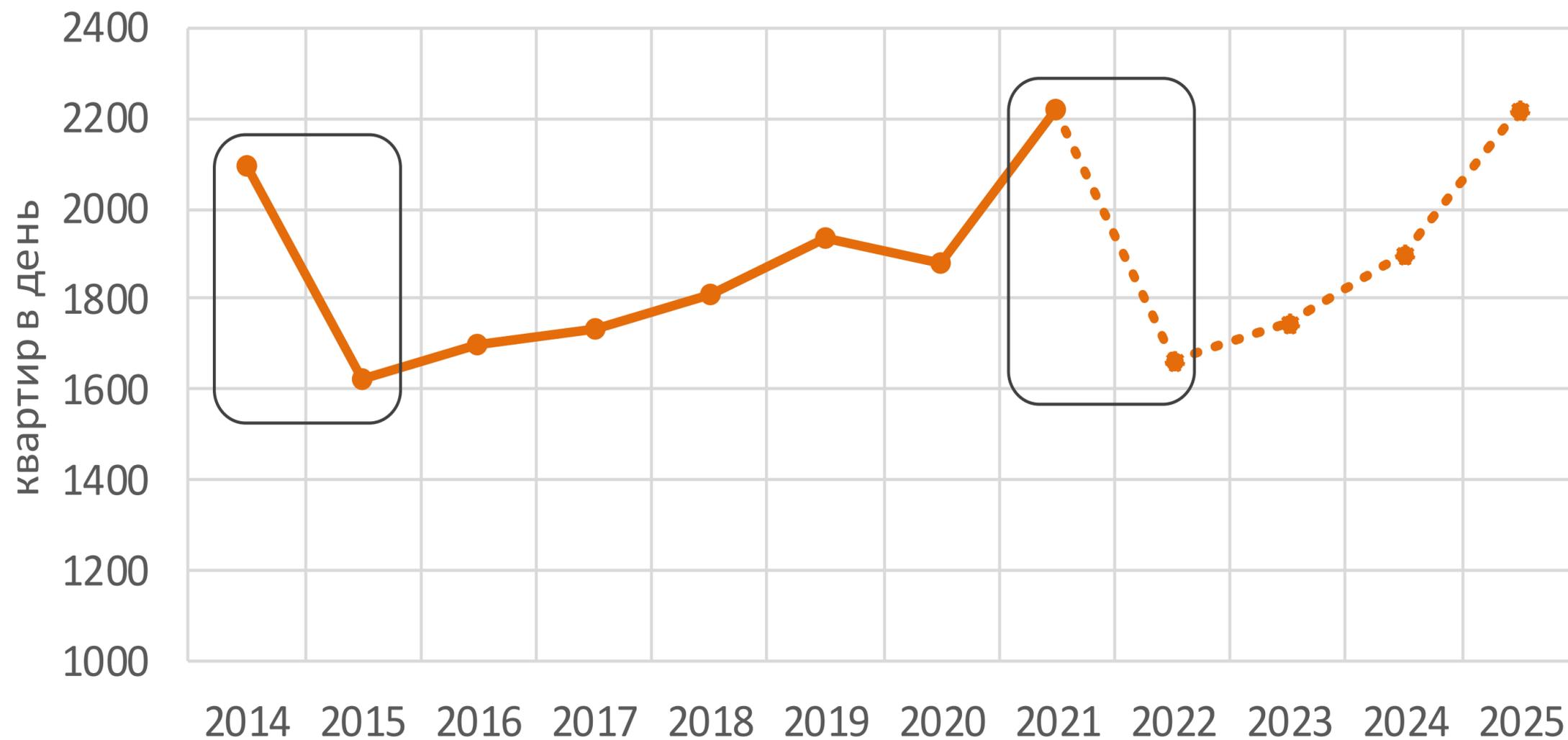
Что будет с продажами новостроек



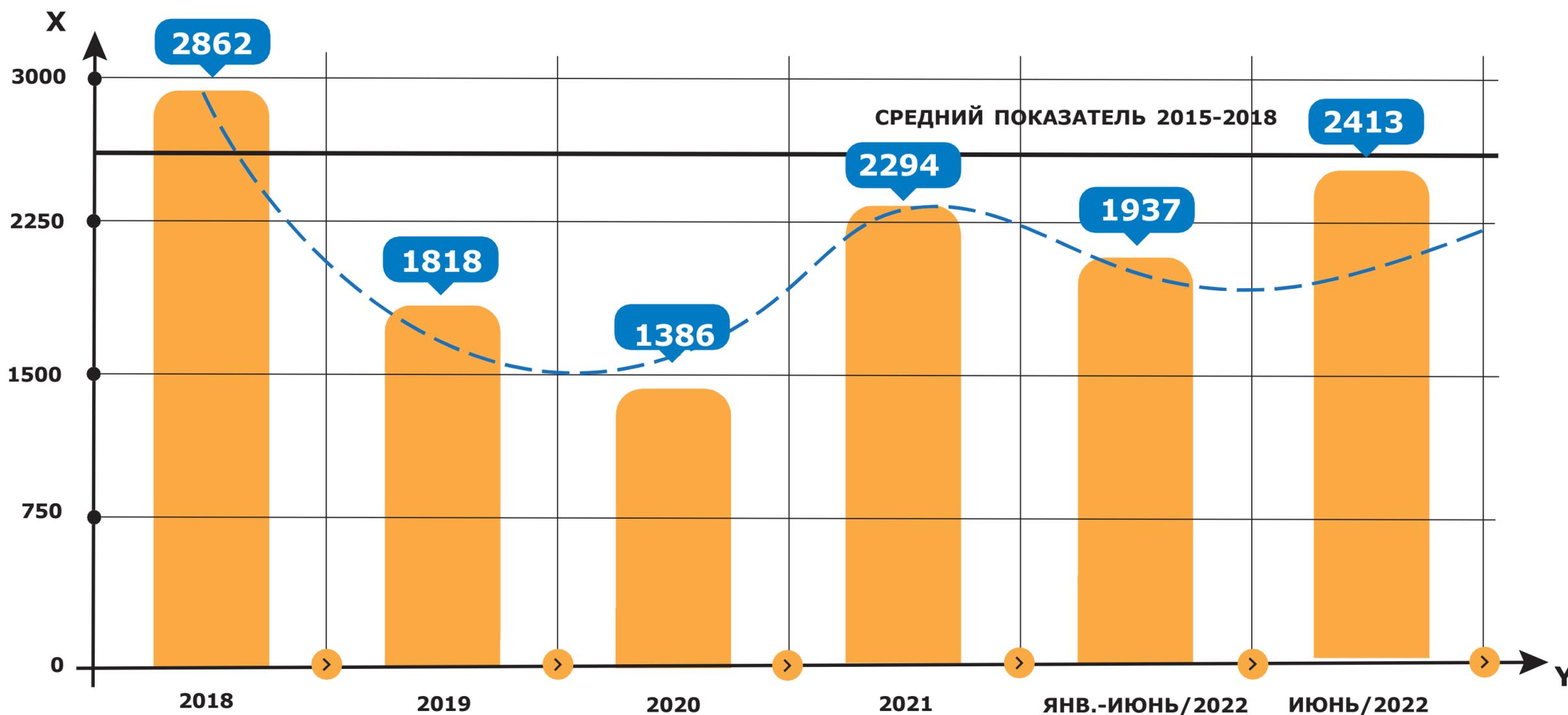
Прогноз ЕРЗ.РФ:

снижение продаж по ДДУ на 25% по итогам 2022г.

Продажи по ДДУ



Опубликование ПД в ЕИСЖС



X → Квартир в день

БАНКИ ПРИОСТАНОВИЛИ КРЕДИТОВАНИЕ ДАЖЕ ПРИ НАПОЛНЕНИИ СЧЕТОВ ЭСКРОУ



Прогноз ЕРЗ.РФ:

Снижение темпов вывода новых проектов в продажу (-30% по итогам 2022г.)

Срок сдачи МКД	Процент готовности МКД	Наличие ПФ	Сумма кредита	Сумма кредита
3 кв 22г.	84%	Открыто в 21г. (выборка кредитных средств в 22г. доступна только с 01.07.22г.)	446 800 000	701 983 851,00
4 кв 22г.	67%	Открыто в 21г. (выборка кредитных средств в 22г. доступна только с 01.07.22г.)	306 900 000	452 896 718,00
3 кв 22г.	80%	Заявка подана в декабре 21г.	0,00	358 354 727,00
3 кв 23г.	60%	Заявка подана в декабре 21г.	0,00	213 248 939,00
4 кв 23г.	53%	Заявка подана в декабре 21г.	0,00	320 942 230,00
4 кв 23г.	28%	Заявка подана в декабре 21г.	0,00	104 205 705,00
Итого общая сумма денежных средств на счетах эскроу:			2 151 632 170,00	

Корректировка банками финмодели проекта

- Рост стоимости стройматериалов на 25+%
- Снижение цен новостроек на 20%
- Доля собственного участия застройщика 30+%

Корректировка застройщиками подходов к продажам

- Дробное выставление ассортимента, чтобы корректировать цену по мере роста затрат

ПРОГНОЗ ЗАСТРОЙЩИКОВ



В марте, прогноз на апрель-май 2022

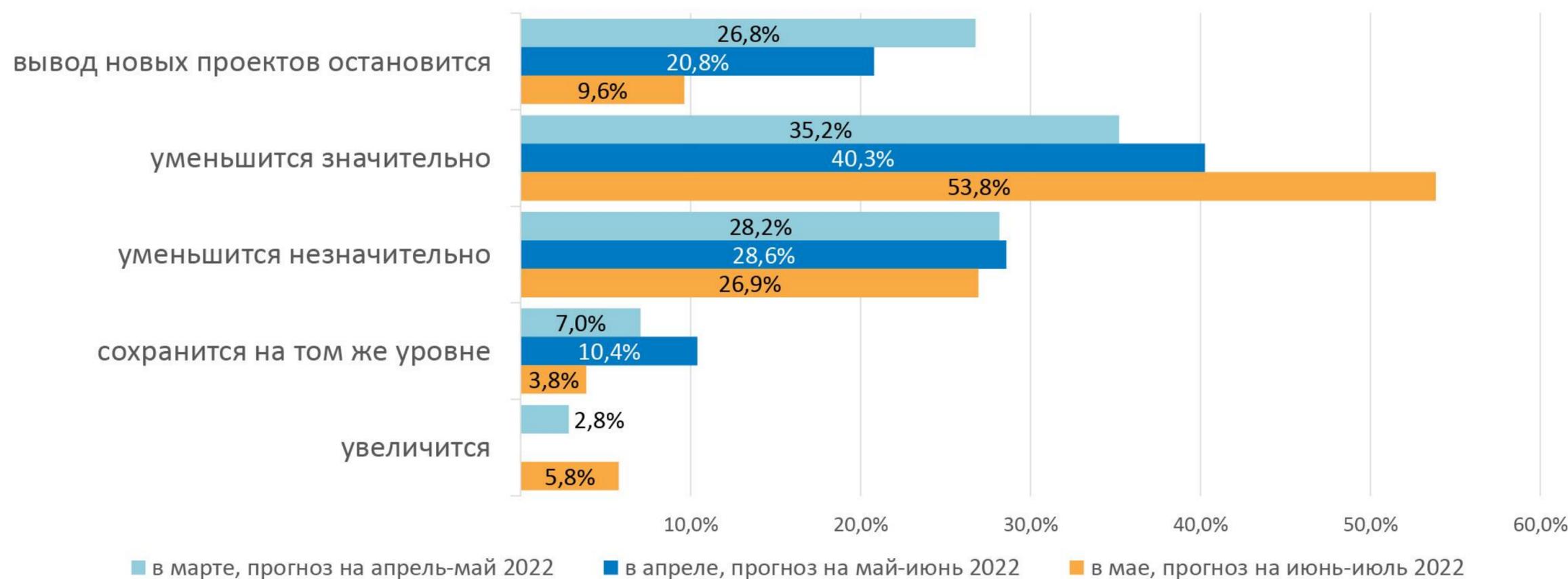


В апреле, прогноз на май-июнь 2022



В мае, прогноз на июнь-июль 2022

Что будет с выводом новых проектов



ПОВТОРИТСЯ ЛИ ОБВАЛ ЦЕН 2015 ГОДА?



В марте, прогноз на апрель-май 2022

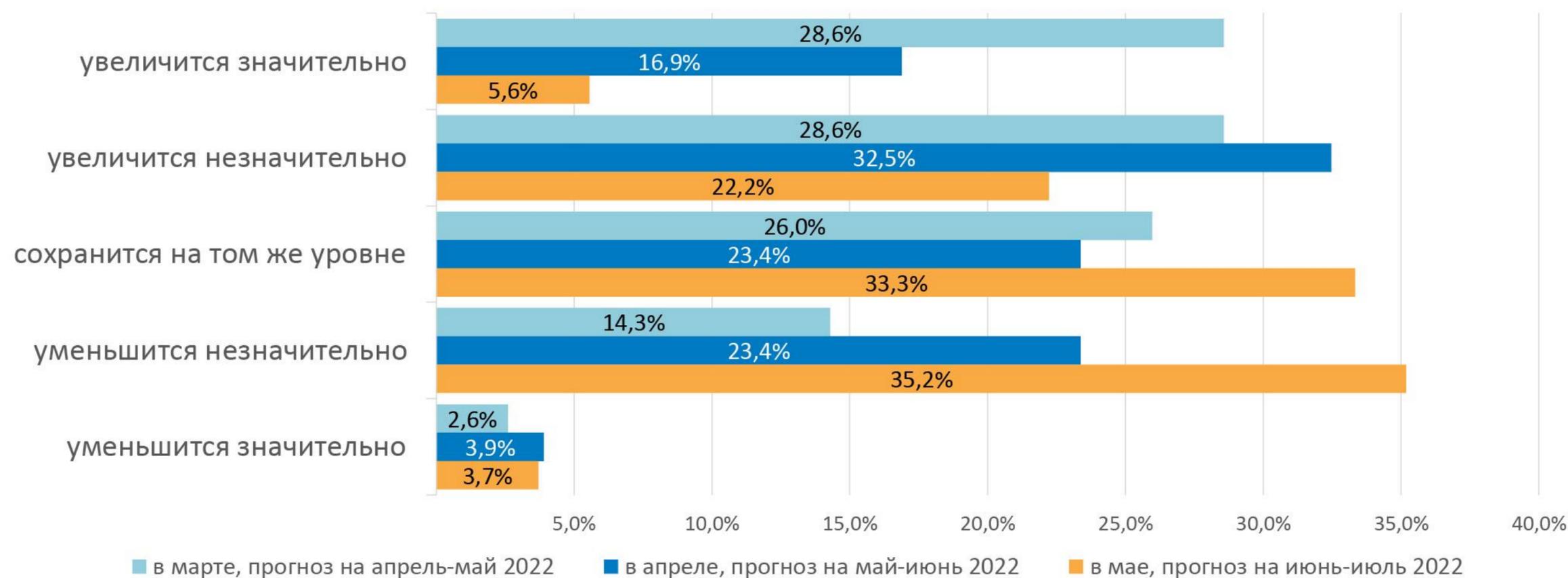


В апреле, прогноз на май-июнь 2022



В мае, прогноз на июнь-июль 2022

Что будет с ценами



ИНДИКАТОРЫ ЦЕН В МОСКВЕ

Индекс московской недвижимости ДомКлик

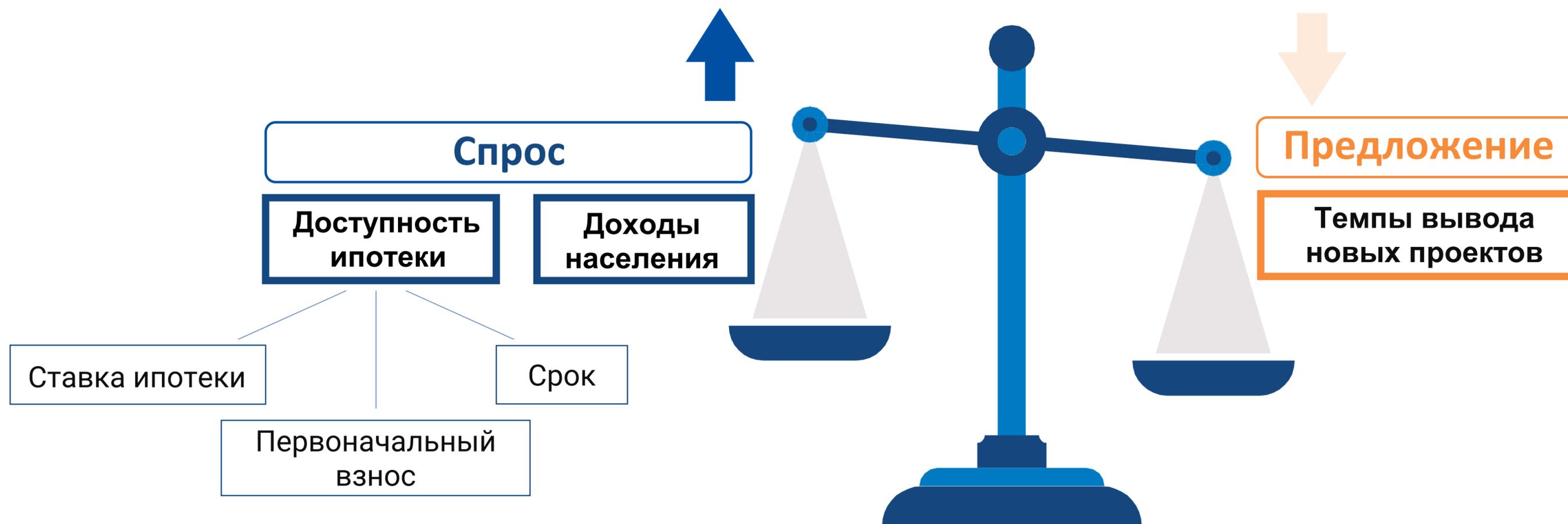


Индекс стоимости жилья в Москве от IRN.RU



ОТ ЧЕГО ЗАВИСИТ ЦЕНА НОВОСТРОЕК?

Цена продаж новостроек



ПОВТОРИТСЯ ЛИ ОБВАЛ ЦЕН 2015 ГОДА?

Прогноз ЕРЗ.РФ:
Цены существенно не изменятся

2015 год



2022 год





ЕРЗ

Единый
ресурс
застройщиков



Тg-канал ЕРЗ.РФ НОВОСТИ

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



[K.V.HOLOPIK@ASNOZA.RU](mailto:k.v.holopik@asnoza.ru)

Кирилл Холопик

руководитель портала ЕРЗ.РФ